



2014

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА



Софарма имоти АДСИЦ

Годишен доклад за дейността

12/31/2014

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Софарма имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

“Софарма имоти” АДСИЦ е учредено на 20.03.2006 г. и е вписано в търговския регистър с решение № 1 от 24.03.2006 г. по Ф.Д. 3548/2006 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение № 347-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 25.05.2006 г. “Софарма имоти” АДСИЦ има лиценз № 25- ДСИЦ/29.05.2006 г. за упражняване на дейността си.

Към 31.12.2014 г. регистрираният капитал е в размер на 15 710 686 лв. и е разпределен в 15 710 686 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Увеличение на капитала в размер на 1,228,039 лв. (1,228,039 бр. акции) е в процес на вписване в Търговския регистор.

Извършваните промени в капитала на Дружеството са както следва:

На 28.06.2006 г. е извършено първоначално увеличаване на капитала на Дружеството от 500 000 лева на 650 000 лева.

През 2006 г. Дружеството за втори път увеличава капитала и към 31.12.2006 г. е в размер на 5 850 000 лв.

С Решение № 4/02.03.2007 г. на СГС е вписано увеличението на капитала на Дружеството от 5 850 000 лв. на 11 700 000 лв.

През 2011 г. акционерният капитал е увеличен на 12 869 903 лева и е вписан в Търговския регистър под номер 20111205151944. Съветът на директорите на 29.06.2012 г. взе

решение за увеличение на капитала на Дружеството от 12 870 х. лв. на 13 256 х. лв. чрез издаване на нови 386 097 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,40 лв. на всяка една. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър през м. януари 2013 г.

Съветът на директорите на 23.05.2013 г. взе решение за увеличение на капитала на Дружеството от 13 256 х. лв. на 15 711 х. лв. чрез издаване на нови 2 454 797 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,40 лв. на всяка една. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър под номер 20131007194200 на 7 октомври 2013 г.

Новата емисия на „Софарма имоти“ АДСИЦ в размер на 2 454 782 акции е регистрирана в Централен депозитар АД на 11.10.2013 год. и се търгува от 01.11.2013 год. на БФБ – София АД на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Съветът на директорите на 01.09.2014 г. взе решение за увеличение на капитала на дружеството от 15,710,686 хил. лв. до 16,938,756 хил. лв. чрез издаване на нови 1 228 070 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,87 лв. на всяка една. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър под номер 20150113152634 на 13 Януари 2015 г.

„Софарма имоти“ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите се търгуват на БФБ – София АД на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

„Софарма имоти“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Борис Борисов.

II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Показател	тек.пер.	предх.пер.	Изменение	Изменение %
Приходи от основна дейност*	9 872	8 632	1 240	14%
Други доходи от дейността	45	199	(154)	-77%
Разходи за дейността	2 637	2 544	93	4%
Финансови приходи	20	51	(31)	-61%
Финансови разходи	2 221	2 425	(204)	-8%
Печалба за периода	5 231	3 662	1 569	43%
Сума на активите	88 631	86 450	2 181	3%
Текущи активи	4 534	2 567	1 967	77%
Парични средства	3 993	1 934	2 059	106%
Основен капитал	16 939	15 711	1 228	8%
Нетни активи	33 639	29 454	4 185	14%
Нетекущи пасиви	38 224	41 765	(3 541)	-8%
Текущи пасиви	16 768	15 231	1 537	10%

- * Включва приходи от наеми на инвестиционни имоти и приходи от административно обслужване на имоти

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

Приходи от основна дейност	Текущ период, BGN '000	Предходен период, BGN '000	Изменение	Относителен дял на приходите за 2014г
Приходи от наеми имоти	8 702	7 641	14%	88%
Приходи от наеми на рекламна площ	125	129	-3%	1%
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	1 045	862	21%	11%
Общо приходи от дейността	9 872	8 632	14%	100%

През 2014 год. Дружеството реализира приходи от наеми на инвестициони имоти в размер на 8,827 х. лв., както и приходи от административно обслужване на имоти на стойност 1,045 х.лв. Приходите от дейността нарастват с 14% спрямо предходната година, което се дължи в най-голяма степен на ръста в приходите от наеми в резултат на повишаване дела на отдадените под наем секюратизирани имоти.

Както и през предходната година, най-голям дял в приходите от основна дейност заемат приходите от наеми на инвестиционни имоти (88 %).

<i>Други доходи от дейността</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на приходите за 2014г</i>
Печалба от продажба на имоти	24	138	-83%	53%
Приходи от неустойки	18	47	-62%	40%
Възстановен ДДС по ДРА	-	10	-100%	-
Други	3	4	-25%	7%
Общо други доходи от дейността	45	199	-77%	100%

През 2014 г. Дружеството отчита приходи от неустойки във връзка с прекратени договори за наем в размер на 18 х. лв. (2013г.: 47 х.лв.).

През годината е продаден един имот и част от един имот, като печалбата, която реализира Дружеството е 24 х.лв. (2013г. – продадени са два имота при печалба 138 х.лв.).

<i>Финансови приходи</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на приходите за 2014г</i>
Приходи от лихви по краткосрочни депозити с инвестиционна цел	20	51	-61%	100%
Всичко финансови приходи	20	51	-61%	100%

Приходите от лихви са в размер на 20 х. лв. и включват начислени лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел. През годината тези приходи бележат спад с 61% спрямо предходната година.

АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ

<i>Разходи за дейността</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2014г</i>
Разходи за материали	47	50	-6%	2%
Разходи за външни услуги	2 446	2 358	4%	93%
Разходи за персонала	30	30	-	1%
Разходи за амортизации	37	35	6%	1%
Други разходи за дейността	77	71	8%	3%
Общо разходи за дейността	2 637	2 544	4%	100%

Основен дял в разходите за дейността заемат разходите за външни услуги (93%), които през 2014 г. са в размер на 2,45 млн. лева и се състоят основно от разходи за поддръжка и управление на имоти, начислени възнаграждения на обслужващото дружество и други.

<i>Разходи за външни услуги</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2014г</i>
Поддръжка и управление имоти	1 320	1 117	18%	54.0%
Възнаграждение на обслужващото дружество	507	440	15%	20.7%
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	250	278	-10%	10.2%
Консултантски и одиторски услуги	137	113	21%	5.6%
Абонаменти	86	87	-1%	3.5%
Такси и комисионни за посреднически услуги	53	132	-60%	2.2%
Застраховки	43	45	-4%	1.8%
Държавни и регулаторни такси	16	15	7%	0.7%
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	11	11	-	0.4%
Банкови такси и комисионни	10	8	25%	0.4%
Реклама и организиране на събития	9	109	-92%	0.4%
Други	4	3	33%	0.1%
Общо разходи за външни услуги	2 446	2 358	4%	100%

Основен дял в разходите за външни услуги заемат разходите за поддръжка и управление на инвестиционните имоти на Дружеството. През годината тези разходи възлизат на 1,32 млн. лева като бележат увеличение със 18% спрямо предходната година. Като цяло разходите за външни услуги се увеличават със 88 х. лв. или с 4% спрямо 2013 година.

Разходи за персонала

	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2014г</i>
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24	-	80%
Текущи възнаграждения на персонала	4	5	-20%	13%
Вноски за социални осигуровки	2	1	100%	7%
Общо разходи за дейността	30	30	0%	100%

Разходите за персонал не бележат изменение спрямо предходната година. В Дружеството има назначено по трудов договор 1 лице (респ. и за 2013 г.)

Финансови разходи	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дъл на разходите за 2014г</i>
Разходи за лихви по получени банкови заеми	2 217	2 422	-8%	100%
Нетна курсова разлика от промяна на валутни курсове	4	3	33%	-
Общо разходи за дейността	2 221	2 425	-8%	100%

През годината финансовите разходи намаляват с 8% спрямо предходната година, което е обусловено от намаляване задълженията на Дружеството по получени банкови заеми.

АКТИВИ

Активи	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отно. дял спрямо активите за 2014г</i>
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	84 019	83 809	-	95%
Други дълготрайни материални активи	66	49	35%	-
Нематериални активи	12	25	-52%	-
Всичко нетекущи активи	84 097	83 883	-	95%
Текущи активи				
Вземания от свързани предприятия	27	118	-77%	-
Търговски вземания	476	469	1%	0.5%

Други текущи вземания и предплатени разходи	38	46	-17%	-
Парични средства и парични еквиваленти	3 993	1 934	106%	4.5%
Всичко текущи активи	4 534	2 567	77%	5%
Общо активи	88 631	86 450	3%	100%

Нетекущите активи представляват 95 % от всички активи на Дружеството като основен дял от тях заемат инвестиционните имоти. Съставът на инвестиционните имоти включва:

- административно-търговски комплекс с наименование „Софарма Бизнес Тауърс“:
- и
- други имоти (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя).

През годината Дружеството е продало един имот и част от друг самостоятелен обект като в резултат на това е реализирало печалба в размер на 24 х. лв.

Приоритетните намерения на Дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

<i>Собствен капитал</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял за 2014г</i>
Основен акционерен капитал	16 939	15 711	8%	50%
Резерви	8 043	5 747	40%	24%
Неразпределена печалба	8 657	7 996	8%	26%
Всичко	33 639	29 454	14%	100%

Основният акционерен капитал обхваща общо 15 710 686 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция. През текущата година Дружеството

извърши успешно увеличение на основния капитал чрез издаването на нови 1 228 039 броя акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 2,87 лева, като към 31.12.2014 г. подписката е приключила успешно, всички акции от новата емисия са записани и платени и съгласно приложимия ред. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър под номер 20150113152634 на 13 януари 2015 г.

Новата емисия на „Софарма имоти“ АД СИЦ в размер на 1 228 070 акции е регистрирана в Централен депозитар АД на 16.01.2015 год. и се търгува от 09.02.2015 год. на Основен пазар BSE, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Към 31.12.2014 г. натрупаните печалби са в размер на 8,657 х. лв. (31.12.2013г: 7,996 х. лв.).

Дружеството приключва 2014 г. с печалба в размер на 5,231 х. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 5,078 х. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2014 г. за дивидент е 4,570 х. лв. (2013 г. : 3,501 х. лв.).

ПАСИВИ

Пасиви

	Текущ период, BGN '000	Предходен период BGN '000	Изменение	Отн. Дял спрямо пасиви 2014г
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни банкови заеми	38 224	41 765	-8%	70%
Всичко нетекущи пасиви	38 224	41 765	-8%	70%
Текущи пасиви				
Задължения към свързани предприятия	6 521	3 981	64%	12%
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	4 491	6 972	-36%	8%
Задължения за дивиденди	4 571	3 501	31%	8%
Търговски задължения	99	141	-30%	-
Задължения за данъци	438	117	274%	1%
Други текущи задължения	648	519	25%	1%
Всичко текущи пасиви	16 768	15 231	10%	30%
Всичко	54 992	56 996	-4%	100%

През годината пасивите намаляват с 2,004 х. лв, което се дължи основно на извършените погашения по инвестиционния кредит на Дружеството. И през 2014 г. нетекущите пасиви заемат основен дял от всички пасиви (70%).

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

<i>Показатели</i>	<i>тек. година хил.лв.</i>	<i>предходна година хил.лв.</i>
1.Финансов резултат	5 231	3 662
2.Собствен капитал	33 639	29 454
3.Общо пасиви	54 992	56 996
4.Общо активи	88 631	86 450
5.Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 827	7 770
6.Разходи	2 637	2 544
7.Краткотрайни активи	4 534	2 567
8.Краткосрочни задължения	16 768	15 231
9.Краткосрочни вземания	541	633
10.Краткосрочни инвестиции	-	-
11.Парични средства	3 993	1 934
12.Разходи за лихви	2 217	2 422
13.Печалба от оперативна дейност	7 432	6 036
14.Остатъчна печалба/(загуба) след задължителен дивидент	661	161
15.Средно-претеглен брой акции	15 882 275	13 818 428
Показатели за рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/5)	59.26%	47.13%
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	15.55%	12.43%
Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	9.51%	6.43%
Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	5.90%	4.24%
Показатели за ефективност		
Коефициент за рентабилност на разходите (5/6)	3.35	3.05
Коефициент за рентабилност на приходите (6/5)	0.30	0.33
Показатели за ликвидност		
Коефициент за обща ликвидност (7/8)	0.27	0.17
Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	0.27	0.17
Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	0.24	0.13
Коефициент за парична ликвидност (11/8)	0.24	0.13
Финансова автономност		
Коефициент за финансова автономност (2/3)	0.61	0.52
Коефициент за задлъжнялост (3/2)	1.63	1.94
Покриваемост на лихвите (13/12)	3.35	2.49
Доход на акция		
Доход на акция	0.33	0.27
Доход на акция след задължителен дивидент	0.04	0.01

III. СТРУКТУРА НА ИЗВЪРШЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

Инвестиционни имоти

	Текущ период, BGN '000	Предходен период BGN '000	Изменение	Относителен дял на инвестиционните имоти за 2014г
Офисни сгради	34 115	33 765	1%	41%
Офисни обекти	4 520	4 407	3%	5%
Търговски център	21 356	21 372	0%	25%
Търговски обекти	10 176	10 186	0%	12%
Подземни паркинги	6 309	6 366	-1%	8%
Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи	7 543	7 713	-2%	9%
Всичко	84 019	83 809	0%	100%

Съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включва:

- административно-търговски комплекс с наименование „Софарма Бизнес Тауърс“:
- и
- други имоти (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя).

През годината Дружеството е продало един имот и част от друг самостоятелен обект като в резултат на това е реализирало печалба в размер на 24 х. лв. От друга страна, в довършителни работи и подобрения по инвестиционните имоти е инвестирало 139 х. лв.

Приоритетните намерения на Дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

IV. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на Дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на Дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото Софарма имоти дружество. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

ВАЛУТЕН РИСК

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

ЦЕНОВИ РИСК

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които

предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на Дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на Дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задлъжнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

КРЕДИТЕН РИСК

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на Дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в Дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на Дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на Дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно

контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на Дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

РИСК НА ЛИХВЕНО-ОБВЪРЗАНИТЕ ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Като цяло Дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

Същевременно Дружеството е изложено на лихвен риск заради своя дългосрочен банков заем. Той е с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банките-кредитори.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛОВИЯ РИСК

С управлението на капитала Дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени

в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

V. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЗ

Дружеството няма придобити и прехвърлени през годината собствени акции.

Изплатените възнаграждения за 2014 г. на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ са общо 24,000 лв.

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите **акции на Дружеството:**

Членове на СД	акции към 31.12.2014 г.	акции към 31.12.2013 г.
Борис Борисов	763 363	762 753
Бисера Лазарова	9 124	5 874
Стефка Обрешкова	0	0

Промените в акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 31.12.2014 год. спрямо същия период на миналата година се дължи на извършени сделки на Българска фондова борса АД.

Уставът на „Софарма имоти“ АДСИЦ не предвижда ограничения за правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

УЧАСТИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ В ДРУГИ ДРУЖЕСТВА:

1. Борис Анчев Борисов участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

„Телсо” АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите;

„Калиман - РТ” АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите;

„Фармалогистика” АД – член на Съвета на директорите;

„Софпринт груп” АД - член на Съвета на директорите;

„Доверие Обединен холдинг” АД- Председател на Управителен съвет и Изпълнителен директор;

„Индустриален Холдинг-Доверие” АД - Изпълнителен член на Съвета на директорите;

„Дунав” АД, гр. Русе - Член на Съвета на директорите;

„Доверие-Капитал“ АД - Член на Управителен съвет и Изпълнителен директор;

„Телекомплект Инвест“ АД - Член на Съвета на директорите;

„Профит инвестмънт” АД - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – притежава над 25% от капитала.

2. Бисера Николаева Лазарова участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

„Телсо” АД– член на Съвета на директорите;

„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД – член на Съвета на директорите;

„София информ” АД – член на Съвета на директорите;

„Консумфарм” ООД – съдружник, притежава над 25% от капитала.

3. **Стефка Савова Обрешкова** участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

„Средец” АД – член на Съвета на директорите;

„ВЛС” АД - член на Съвета на директорите;

„Електрострой 98“ АД – ликвидатор; притежава над 25% от капитала.

„РМД Средец” АД - ликвидатор.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Съветът на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ спазва Програмата за добро корпоративно управление на Дружеството, която е съобразена с действащата нормативна уредба, международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Националния Кодекс за корпоративно управление.

Утвърдена е практика за публично оповестяване на всяка информация, която е съществена за Дружеството. Създадени са и са утвърдени редица практики за улеснения на акционерите да участват ефективно в работата на Общите събрания на акционерите.

Процесите и процедурите за провеждане на Общи събрания на акционерите позволяват еднакво третиране на всички акционери.

Съветът на директорите на Дружеството прави гласуването разбираемо и лесно, като в материалите за общото събрание се поместват предложенията за решения.

Процедурата и редът на Общото събрание на акционерите позволяват справедливо отношение към акционерите, без значение от броя на притежаваните или представлявани от тях акции.

При свикване на Общо събрание на акционерите, поканата за неговото провеждане се обявява в Търговския регистър най-малко 30 дни преди неговото откриване. В поканата се оповестява точната дата, час и място на провеждане, реда за упражняване правото на глас, дневния ред.

Материалите, свързани с Общото събрание на акционерите са на разположение на акционерите от деня на обявяването на поканата за свикването му в Търговския регистър, на сайта на Дружеството: <http://www.sopharma-imoti.com> и при поискване се предоставят безплатно на акционерите.

Акционерите имат право да участват в заседанието на Общото събрание чрез представител, след представяне на конкретно изрично пълномощно с минимално съдържание, определено с наредба. Този ред на участие се оповестява в поканата за свикване на Общото събрание.

„Софарма имоти” АДСИЦ уведомява Комисията в 7-дневен срок от провеждане на Общото събрание за упражняването на гласове чрез представители.

„Софарма имоти” АДСИЦ изпраща на Комисията и БФБ – София АД протокола от заседанието на Общото събрание на акционерите в 3-дневен срок от провеждането му. Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола.

„Софарма имоти” АДСИЦ предоставя регулирана и вътрешна информация на КФН, БФБ и обществеността. Информация е достъпна, точна и изчерпателна. Дружеството изготвя годишни и междинни финансови отчети, които се предоставят на КФН, БФБ и обществеността по предвидения от закона ред. „Софарма имоти” АДСИЦ разпространява информация към обществеността чрез системата X3NEWS въз основа на сключен договор със **„СЕРВИЗ ФИНАНСОВИ ПАЗАРИ” ЕООД**.

Съветът на директорите счита, че са създадени предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

На интернет страницата на Дружеството се поддържа актуална информация на български език.

Съветът на директорите изготвя Отчет “Спазвай или обяснявай”, съгласно чл.100н, ал. 4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ IVA ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. *Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.*

Структура на приходите	Текущ период	Предходен период	Абс. изменение
Приходи от наеми на инвестиционни имоти / Общо приходи	0.89	0.86	0.03
Приходи от административно обслужване на имоти / Общо приходи	0.10	0.09	0.01
Приходи от продажби на имоти / Общо приходи	0.01	0.04	- 0.03
Приходи от основна дейност / Общо приходи	1.00	0.99	0.01
Финансови приходи / Общо приходи	0.00	0.01	- 0.01

- *При направените изчисления не са взети предвид приходите/разходите от преоценка/обезценка на инвестиционни имоти*

2. *Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.*

Основната част от приходите на Дружеството са формирани от приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти и са реализирани изцяло на вътрешен пазар.

Клиенти, чийто относителен дял надхвърля 10% от общите приходи от наеми и такси за административно обслужване за 2014 г. е Софарма АД с дял 19%. Софарма АД е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Илиенско шосе 16 и е свързано със Софарма имоти АДСИЦ като дружество под общ контрол.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През годината няма сключени сделки, които в дългосрочен аспект да генерират приходи, възлизащи на и над 10 на сто от средните приходи за последните три години.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период – сделките със свързани лица са отразени в бележките към годишния отчет.

5. Не са налице събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2014 г. – през годината няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина – Дружеството няма дялови участия и инвестиции в други дружества в страната и в чужбина.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем.

На 29 юли 2014г. „Софарма Имоти“ АДСИЦ сключи с „Банка ДСК“ ЕАД Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338 (двадесет и два милиона шестстотин и деветнадесет хиляди триста тридесет и осем евро), предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г. за изграждане и въвеждане в експлоатация на собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“. Полученият кредит за капиталови инвестиции е в евро и е договорен при лихвен

процент определен на база три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,85 пункта. Крайният срок за погасяване на кредита е 29.07.2024г.

На 27 август 2014г. е усвоен инвестиционният кредит от „Банка ДСК” ЕАД, а на 29 август 2014г. синдикираният инвестиционен кредит към «Юробанк България» АД и «Банка ДСК» ЕАД е погасен изцяло.

9. *Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем-няма.*
10. *Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период – средствата от емисията ще бъдат използвани за рефинансиране на направена инвестиция от Дружеството – проект „Софарма Бизнес Тауърс“, чрез частично погасяване на първоначално привлечено финансиране на същата инвестиция чрез капиталов банков кредит.*
11. *Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати – няма публикувани прогнози.*
12. *Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им - няма.*

Дължимите по договора за кредит главница и лихви се обслужват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

13. *Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.*

За изминалата финансова година Дружеството е разполагало с достатъчно собствени средства по изпълнението на инвестиционната си програма.

14. *Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група - няма.*

15. *Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.*

Общото събрание на акционерите избра специализирано одиторско предприятие „АФА” ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 год.

На основание чл. 40 ж., ал. 1 от Закона за независимият финансов одит, Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ осъществява функциите на Одитен комитет. Изработен е Правилник за работа на одитния комитет.

16. *Информация за промяна в съвета на директорите през 2014 г. – няма промяна в Съвета на директорите.*

17. *Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:*

а) получените суми за 2014 г. са в размер на 24 000 лв. ;

б) няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, както и такива, които се дължат към по-късен момент;

в) няма сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. *Придобитите, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на Дружеството са посочени в т.V.*

19. *На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.*

20. Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Директор за връзка с инвеститорите е Иванка Атанасова Панова, гр. София, 1756, район Изгрев, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, сграда А, ет. 11

тел.: +359 2/ 8134523

e-mail: vpanova@sopharma.bg

интернет страница: www.sopharma-imoti.com

VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА:

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираниите активи.

Отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на секюритизираниите активи представляват 90.45 %.

2. Няма продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираниите активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

През отчетната година Софарма имоти АДСИЦ е извършило преустройство, текущи ремонти, подобрения, довършителни работи и архитектурни проекти на недвижимите имоти на

обща стойност 469 х.лв., в т.ч. сума в размер на 139 х. лв. е капитализирана към балансовата стойност на имотите.

4. Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към 31.12.2014г. неплатените към дружеството наеми са в размер на 213 х.лв. и представляват 42,94 % от всички търговски вземания, произтичащи по договори за наем (31.12.2013г. – 42,43%).

IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ:

За периода 01.01.2014 год. до 31.12.2014 година цените на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ се движат в следните граници:



Източник: <http://www.infostock.bg>

Начална цена към 06.01.2014: 2,444 лв. Максимална цена към 30.12.2014: 3,425 лв.

Минимална цена към 07.01.2014: 2,410 лв.

Средна цена: 2.710 лв.

Търгуван обем на регулиран пазар: 1 634 170 лота;

Оборот на регулиран пазар: 4 428 952 лв.

Последна цена, към 30.12.2014 г.: 3,425 лв.

Пазарната капитализация на 31.12.2014 г. е 53 809 100 лв. при брой емитирани регистрирани акции 15 710 686.

Х. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА.

Информацията, отразена в Приложение № 11 към Наредба 2 от 17.09.2003 г. се основава предимно на разпоредбите в Устава на Дружеството. Ако някоя от разпоредбите на Устава противоречи със закона, то същата се замества по право от съответната повелителна законова разпоредба.

гр. София

27.02.2015 г.

Изпълнителен директор

